

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

CHS Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS

Gammel Køge Landevej 57, 3
2500 Valby

Årsrapport 1/1 - 31/12 2022

1. regnskabsår

CVR-nr : 43 38 26 32

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2023
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Huiyan Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: CHS Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
Gammel Køge Landevej 57, 3
2500 Valby

CVR-nr.: 43 38 26 32
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2022

Direktion

Huiyan Olsen

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

Erklæringsgivende revisor: Michel Mandrup

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2022, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 29. juni 2023

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Huiyan Olsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af CHS Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CHS Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 29. juni 2023
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Balanceposter i udenlandsk valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme (Porteføljesejendomme)

Investeringssejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringssejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringssejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	716.888
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>16.603.850</u>
Resultat af primær drift	17.320.738
2 Andre finansielle indtægter	2.146
3 Andre finansielle omkostninger	<u>-133.555</u>
Resultat før skat	17.189.329
Skat af årets resultat	<u>-3.781.635</u>
Årets resultat	<u><u>13.407.694</u></u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Overført overskud eller underskud	<u>13.407.694</u>
Disponeret i alt	<u><u>13.407.694</u></u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver	
Materielle anlægsaktiver	
4 Investeringsejendomme	<u>40.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>40.000.000</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender	
Andre tilgodehavender	221.782
Periodeafgrænsningsposter	<u>46.130</u>
Tilgodehavender i alt	<u>267.912</u>
Likvide beholdninger	
Likvide beholdninger	<u>824.888</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>824.888</u>
5 Omsætningsaktiver i alt	<u>1.092.800</u>
Aktiver i alt	<u>41.092.800</u>

Balance - Passiver pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overkurs ved emission	0
Overført overskud eller underskud	<u>24.848.913</u>
Egenkapital i alt	<u>24.888.913</u>
Hensatte forpligtigelser	
Hensættelser til udskudt skat	<u>7.795.722</u>
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>7.795.722</u>
Langfristede gældsforpligtigelser	
Gæld til kreditinstitutter	7.124.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	637.059
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>45.673</u>
6 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>7.806.732</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	127.321
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>474.112</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>601.433</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>8.408.165</u>
Passiver i alt	<u>41.092.800</u>
7 Sikkerheder og pantsætninger	
8 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver	

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2022</u>								
<p>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</p>	<hr style="border: 1px solid black;"/> <p style="text-align: right;">16.603.850</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p style="text-align: right;">16.603.850</p> <hr style="border: 1px solid black;"/>								
<p>2 Andre finansielle indtægter Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 2.</p>									
<p>3 Andre finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 0.</p>									
<p>4 Investeringsejendomme Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.</p> <p>Afkastkrav/Bruttoleje: <i>Boligejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Beliggenhed/Stand</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Bruttoleje pr. kvm</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Afkastkrav</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Storkøbenhavn</td> <td style="text-align: center;">Sekundær</td> <td style="text-align: center;">kr. 1.400 - kr. 1.600</td> <td style="text-align: center;">3,75%-5,25%</td> </tr> </tbody> </table>		<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>	Storkøbenhavn	Sekundær	kr. 1.400 - kr. 1.600	3,75%-5,25%	
	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>						
Storkøbenhavn	Sekundær	kr. 1.400 - kr. 1.600	3,75%-5,25%						
<p>5 Omsætningsaktiver Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 0.</p>									
<p>6 Langfristede gældsforpligtelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 7.761.</p>									
<p>7 Sikkerheder og pantsætninger Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 7.124 har pant t.kr. 7.124 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 40.000.</p>									
<p>8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver Selskabet har ingen eventualforpligtelser.</p>									

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Huiyan Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Huiyan Olsen
Direktør
På vegne af CHS Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
ID: 37129278-bce7-4886-8eb2-777adffde241
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 15:01:05
Underskrevet med MitID



Huiyan Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Huiyan Olsen
Dirigent
På vegne af CHS Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
ID: 37129278-bce7-4886-8eb2-777adffde241
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 15:01:05
Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michel Mandrup
Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2023 kl.: 10:39:57
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f3d4ccWpZlHN250344014

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.